



ajuntament de palafrugell

**pla especial urbanístic
infraestructures dels sectors
d'activitats nord**
(art. 67.1.e D.L.1/05)

setembre 2009



refós

memòria i determinacions

arquitecte
joseph-raimon amer i elies

el present Pla Especial Urbanístic ha sigut encarregat al professional subscrit per l'Ajuntament, i s'adapta al D.L. 1/05 d'Urbanisme, essent el refós per a aprovació definitiva

Palafolls, el setembre del 2009

joseph-raimon amer i elies
- arquitecte col·legiat -

OBJECTE

El present Pla Especial Urbanístic té per objecte la dotació dels serveis comuns d'abastament d'aigua, clavegueram, dotació elèctrica de mitja tensió, així com els accessos comuns als sectors d'activitats del nord del terme municipal nombres 14 **RIERA ROQUET**, 15 **INDUSTRIAL MAS PUIGVERD**, 19-20 **AMPLIACIÓ INDUSTRIAL MAS PUIGVERD** i 27 **INDUSTRIAL MAS REIXACH**, i els polígons d'actuació del Pla General **UA 4** i **UA 5** del Mas Puigverd, en sòl urbà, d'acord amb el que preveu la Revisió del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de Palafròls, aprovada definitivament el 27 d'abril del 2006 (D.O.G. 19 de setembre del 2006).

S'assenyalen: característiques tècniques, despesa, repartiment entre sectors i polígons i gestió de les obres.

Es basa en l'art 67.1.e del D.L. 1/2005, d'urbanisme, que preveu la possibilitat d'endegar infraestructures de caràcter general amb càrrec als beneficiats.

SITUACIÓ I EXTENSIÓ

D'acord amb el plànol de situació els àmbits de planejament destinats a activitats es situen al nord del terme municipal, en l'arc proper a la N-II i al riu Tordera. La seva extensió total és important, de l'entorn de 70 hectàrees brutes.

ESTAT DE FET

Els sectors nombres 15 i 19-20, i les UA 4 i UA 5, estan classificats com a urbans en la Revisió del Pla General, es troben edificats en un 50 % o més, tenen el Projecte d'Urbanització en fase final de l'execució, i tenen els serveis generals, apunt per executar o en part fets.

Els sectors nombres 14 i 27, amb el Pla Parcial, Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització aprovats definitivament i en execució, tenen aprop del 30 i 20 % consolidat. El sector 36 vigent va ser descartat en la Revisió del Pla General d'Ordenació com a sòl urbanitzable, sense que sigui reintroduït en el present document. Per tant, els sectors que es contemplen conformen un conjunt coherent en el territori, quant a usos, aprofitaments i caràcter continu.

Aquest Pla Especial es basa en l'estat de fet i de consolidació del conjunt d'àmbits, que es verifiquen, doten

i es troben en procés ja finalitzat dels seus elements definitoris del planejament urbanístic.

Els serveis urbans es troben en execució, i no han entrat en funcionament, en general, a mitjan 2009.

Així, observem que el sanejament es basa en un col·lector de diàmetre 20 cm, exigü, i de titularitat privada, que per gravetat té l'inici en l'arqueta situada junt al Mas Puigverd. Aquest col·lector, amb un traçat d'uns dos kilòmetres, desaigua a la xarxa municipal, aprop del camp de futbol, i no té més capacitat. A l'arqueta, les sis indústries interessades propietàries hi impulsen des de cotes inferiors l'aigua residual pròpia.

L'abastament d'aigua es basa actualment en pous individuals que provenen dels anys setantes, inici de les implantacions industrials. Hi ha l'esquelet d'una xarxa amb els sectors 14 i 27, però pel seu diàmetre, de 75 mm, és del tot no incorporable a una futura xarxa.

La xarxa de gas es desenvolupa segons la companyia, en ampliacions individuals que surten de la línia en alta d'aprop del marge del riu, a sol·licitut dels interessats.

La xarxa telefònica, aèria, no presenta especials problemes d'ampliació, d'acord amb les obres en curs en els sectors.

La xarxa elèctrica es basa en les derivacions en mitja tensió que connecten alguns transformadors existents en terrenys de les indústries implantades, i es compta amb algun tram soterrat que es podrà aprofitar en una xarxa tancada en anells, també segons les obres en curs. El major problema és per a les ampliacions de subministre (atès el Reglament elèctric, que faculta 125 w/m² de sostre edificable, que dóna 49.980 KW per a un sostre màxim de 399.844 m²), que és molt car segons el nou informe de FECSA-ENDESA, des de l'estació interceptora de Tordera, en el marge contrari del riu, al nord-est.

El 29 d'abril del 2009 FECSA-ENDESA informa que garanteix dotar de 35.493 KW el conjunt, segons pacte administratiu, que suposa un promig de 88.8 w/m².

MARC NORMATIU DE REFERÈNCIA: REVISIÓ DEL PLA GENERAL

La Revisió del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana del municipi, amb l'aprovació definitiva del text refós del 27 d'abril del 2006, planteja el costejament i la

conservació de la urbanització general d'aquests sectors d'activitats en el seu contingut dispositiu.

Aquests articles i disposicions normatives són:

- . art. 162, respecte a la futura conservació de la urbanització,
- . art. 215, amb la definició de les càrregues d'urbanització de serveis generals i accessos, els àmbits de planejament implicables i el repartiment de la despesa entre ells,
- . condicions de gestió del Capítol XI del PLA PARCIAL DEL SECTOR 15 de l'ANNEX NORMATIU PRIMER
- . condicions de gestió del Capítol XIV del PLA PARCIAL DEL SECTOR 19-20 de l'ANNEX NORMATIU PRIMER i
- . condicions a la gestió del Pla Parcial de la FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES del sector 27 INDUSTRIAL MAS REIXACH de l'ANNEX NORMATIU SEGON.

Es reproduueix el text literal d'aquestes determinacions del document TEXT NORMATIU de la Revisió del Pla General:

"Art. 162. Conservació de la urbanització en els sectors industrials aïllats.

1. Pel seu caràcter aïllat en el territori, la urbanització i els serveis resten acotats i definits, essent obligada la constitució d'una Entitat Col·laboradora de Conservació de la Urbanització de caràcter indefinit, en:
 - a) el conjunt de les Unitats d'Actuació UA 4 i UA 5, i els sectors de sòl urbà 15 i 19-20 i urbanitzable 14 i 27
 - b) el sector de sòl urbanitzable 13
2. Les quotes vigents en el conjunt a) del punt anterior són les assenyalades en l' art. 216 i en les fitxes dels sectors 15 i 19-20, i el repartiment de les despeses anirà incorporant en el futur el reste d'àmbits en funció dels aprofitaments urbanístics."

"Art. 215. Unitats d'Actuació nº 4 i 5. (UA 4; UA 5).

1. La UA 4 correspon al sector del Mas Puigverd, junt a l'autopista futura pel nord, i la UA 5 al mateix sector per el cantó sud. Ambdues són industrials.
2. L'objectiu és desenvolupar els sòls amb els nivells urbanístics del sòl industrial urbanitzable del propi Pla General, en quant a cessions, així com la realització de la urbanització que manca a càrrec dels propietaris en un

termini màxim de 3 anys des de l'aprovació definitiva del Pla General , i el seu manteniment a càrrec d'una Entitat Urbanística Col.laboradora de Conservació, d'acord amb l'art. 163, amb caràcter indefinit. El repartiment entre els sectors integrats en el conjunt industrial del nord del municipi per a serveis comuns serà:

àmbit	aprofitament m ² de sostre	quota
UA 4	68.430	24.33
UA 5	36.205	12.87
Sector 15	54.380	19.33
Sector 19-20	122.262	43.47
TOTAL	281.277	100.00

de manera que sigui ampliable amb els sectors 14 i 27, i correspongui, a més de la urbanització i serveis propis, el futur col·lector general, l'abastament general d'aigua, el soterrament de les línies aèries elèctriques i altres serveis generals, així com els accessos generals des de la N-II i des del poble, en els trams que no comptin amb planejament sectorial executiu.

També col·laboraran proporcionalment als aprofitaments en la construcció del col·lector general, altres serveis generals i els accessos des dels sòls urbanitzables més propers, pel nord des de l'entrada del sector no. 14 i pel sud des del poble, segons s'estableix en les fitxes dels sectors industrials del Mas Puigverd.

3. Les cessions de sòl comptabilitzaran els espais reservats a autopista com a sistema viari, i de protecció de sistemes generals com a parcs urbans, i suposen:

a) UA 4	vialitat i estacionament	17.700	m ²
	parcs urbans	8.975	m ²
	equipaments	7.100	m ²
b) UA 5	vialitat i estacionaments	7.760	m ²
	parcs urbans	14.286	m ²
	equipaments	-	m ² "

"Condicions de gestió. (sector 15 INDUSTRIAL MAS PUIGVERD)

...A més de la urbanització completa del sector, aquest participarà en les despeses de:

- el col·lector general del projecte municipal per a tot el conjunt industrial
- la connexió viària externa: en direcció al poble, fins al tram asfaltat per l'Ajuntament i la Diputació, i en direcció nord fins a l'entrada del sector nombre 14 "Industrial Mas Roquet"
- l'abastament general d'aigua, soterrament de línies elèctriques i altres serveis generals.

El repartiment de les despeses d'urbanització general descrita, serà funció dels aprofitaments següents:

	sostre edificable m ²	quota sector %
UA 4	68.430	24.33
UA 5	36.205	12.87
sector 15	54.380	19.33
sector 19-20	122.262	43.47
TOTAL	281.277	100.00

El finançament d'aquestes despeses generals, a les quals podran justificadament i segons la legislació urbanística, aplicar-les-hi conceptes afegits d'urbanització al servei del conjunt industrial.

El sector s'obliga a la conservació de la urbanització, d'acord a l'art. 162 d'aquest Pla General, dintre del conjunt format amb les Unitats d'Actuació UA 4 i UA 5, i el sector de sòl urbà 19-20 i urbanitzables 14 i 27."

"Condicions de gestió. (sector 19-20 INDUSTRIAL AMPLIACIÓ MAS PUIGVERD)

A més de la urbanització completa del sector, aquest participarà en les despeses de:

- el col·lector general del projecte municipal per a tot el conjunt industrial
- la connexió viària externa: en direcció al poble, fins al tram asfaltat per l' Ajuntament i la Diputació, i en direcció nord fins a l'entrada del sector nombre 14 "Industrial Mas Roquet"
- l'abastament general d'aigua, soterrament de línies elèctriques i altres serveis generals.
- s'aplica l'article cinquè del Capítol de Règim de càrregues d'aquest Pla General.

El repartiment de les despeses d'urbanització general descrita, serà funció dels aprofitaments següents:

	sostre edificable m ²	quota sector %
UA 4	68.430	24.33
UA 5	36.205	12.87
sector 15	54.380	19.33
sector 19-20	122.262	43.47
TOTAL	281.277	100.00

El finançament d'aquestes despeses generals, a les quals podran justificadament i segons la legislació urbanística, aplicar-les-hi conceptes afegits d'urbanització al servei del conjunt industrial, serà encomanat a una Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació de la Urbanització, segons es disposa en l'art. 163 d'aquestes Normes."

"Condicions a la gestió del Pla Parcial. (FITXA NORMATIVA DE CARACTERÍSTIQUES del sector 27 INDUSTRIAL MAS REIXACH).

Urbanització dels trams o vials enclosos en el sector, així com els espais lliures i l'accés pel sud des del sector industrial nº 14 Riera Roquet i pel sud des de la N-II, i les connexions de les xarxes generals i de serveis.

El sector s'integrarà en l'Entitat Urbanística Col·laboradora conjuntament amb els altres àmbits industrials del nord del municipi. El repartiment entre els sectors integrats en el conjunt industrial del nord del municipi per a serveis comuns serà:

àmbit	aprofitament m ² de sostre	quota
UA 4	68.430	24.33
UA 5	36.205	12.87
Sector 15	54.380	19.33
Sector 19-20	122.262	43.47
TOTAL	281.277	100.00

de manera que sigui ampliable amb els sectors 14 i 27, i correspongui, a més de la urbanització i serveis propis, el futur col·lector general, l'abastament general d'aigua, el soterrament de les línies aèries elèctriques i altres serveis generals, així com els accessos generals des de la N-II i des del poble, en els trams que no comptin amb planejament sectorial executiu.

D'acord a l'art. 163, el sector s'integrarà en una Entitat Col·laboradora de Conservació de la urbanització de caràcter indefinit, amb les Unitats d'Actuació UA 4 i UA 5, i els sectors de sòl urbà 15 i 19-20 i urbanitzable 14 i 27, amb les mateixes quotes definides en el present apartat per a la urbanització."

CONCLUSIONS DEL CONTINGUT NORMATIU DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ

Del conjunt de l'articulat i altres disposicions normatives anteriors, de la Revisió del Pla General d'Ordenació en

tràmit final d'aprovació definitiva se'n dedueix, per tant, que:

- són objecte de distribució de la despesa el conjunt dels serveis de l'abastament d'aigua, provinent de la xarxa urbana municipal, de l'energia elèctrica, segons les previsions de la Companyia elèctrica subministradora, inclús el soterrament de línies, del sanejament de les aigües residuals una vegada admeses a la xarxa pública, fins a la connexió amb ella o directament amb depuradores, inclús la despesa que pugui resultar del reforç necessari de la xarxes existents per a l'ús dels sectors industrials en qüestió, i també els accessos viaris comuns, a través del sòl no urbanitzable, i fins als sòls urbanitzables més propers

- són subjectes de la distribució de les despeses anteriors els propietaris dels sectors de sòls urbans o urbanitzables, aquests amb o sense Pla Parcial aprovat, en proporció a l'aprofitament de què disposin, mesurat en sostre edificable; és a dir: els sectors configurats per les Unitats d'Actuació (o Polígons) UA 4 i UA 5, i els sectors 14, 15, 19-20 i 27

- aniran incorporant-se al repartiment de la despesa els sectors (des del març del 2007, el sector 36 -- abans 33 -- de la Serra de Vallplana-Roquet) a mida de què disposin de planejament sectorial definitivament aprovat, de manera que es procedirà a revisar-ne el contingut segons els mateixos criteris normatius del Pla General quan s'aprovi algun Pla Parcial -- previsiblement, en el mateix document de planejament o altre complementari, i

- es constituïrà una Entitat Col·laboradora de Conservació d'aquella urbanització amb els mateixos criteris i abast anteriors, enclosa la urbanització interna.

CONTINGUT DEL PRESENT PLA ESPECIAL

D'acord amb l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General del 27 d'abril del 2006, el contingut del present Pla Especial es manté per a l'aprovació definitiva, amb els ajustaments sectorials derivats, però amb els mateixos conceptes de dotació infraestructural dels àmbits d'activitat del nord del terme municipal allunyats del teixit urbà central del municipi i mancats dels serveis que requereixen, d'una despesa d'innecessari costejament per al sector públic.

En conclusió, s'integren totes i cada una de les disposicions de la Revisió del Pla General al present Pla Especial, el qual concreta llur abast normatiu.

El mecanisme és el d'establir unes quotes de repartiment, en funció del sostre edificable vigent (sempre d'activitat) únicament adaptables per Modificació expressa del Pla Especial.

I, com a contingut, té:

a) la distribució de la despesa dels serveis d'abastament d'aigua, provinent de la xarxa urbana municipal, de l'energia elèctrica, segons les previsions de la Companyia elèctrica subministradora, inclús el soterrament de línies generals, del sanejament de les aigües residuals una vegada admeses amb depuració prèvia a la xarxa pública, fins a la connexió amb ella o directament amb depuradores, inclús la despesa que pugui resultar del reforç necessari de la xarxes existents per a l'ús dels sectors industrials en qüestió, i també els accessos viaris comuns, a través del sòl no urbanitzable, i fins als sòls urbanitzables més propers

b) la distribució de les despeses anteriors als propietaris dels sectors de sòls urbans o urbanitzables, aquests amb o sense Pla Parcial aprovat, en proporció a l'aprofitament de què disposin, mesurat en sostre edificable; és a dir: els sectors configurats per les Unitats d'Actuació (o Polígons) UA 4 i UA 5, i els sectors del Pla General nombres 14, 15, 19-20 i 27

c) la previsió d'incorporar al repartiment de la despesa dels sectors, a mida de què disposin de planejament sectorial definitivament aprovat, de manera que es procedirà a revisar-ne el contingut, en el seu cas, segons els mateixos criteris normatius del present Pla Especial quan s'aprovi algún Pla Parcial,

d) la previsió de la constitució d'una Entitat Col·laboradora de Conservació d'aquella urbanització general amb els mateixos criteris i abast anteriors, i

e) les condicions bàsiques de realització dels projectes d'urbanització que puguin desenvolupar el present planejament.

CÀLCUL DE QUOTES SECTORIALS

Els sostres edificables vigents són:

àmbit	aprofitament m ² de sostre	quota sector
UA 4	68.430	17.11
UA 5	36.205	9.05
sector 14	45.485	11.38
sector 15	54.380	13.60
sector 19-20	122.262	30.58
sector 27	73.082	18.28
TOTAL	399.844	100.00

Tot el qual pot observar-se també en els plànols.

Cal assenyalar les següents situacions urbanístiques:

àmbit	règim s/Revisió i Modif.P.G.	planejament vigent	procés gestió finalitzat
UA 4	urbà	Pla General	si
UA 5	urbà	Pla General	si
sector 14	urbanitzable	Pla Parcial	si
sector 15	urbà	Pla Parcial	si
sector 19-20	urbà	Pla Parcial	si
sector 27	urbanitzable	Pla Parcial	si

S'assenyala la dotació elèctrica reglamentària dels àmbits, i ja es disposa d'informe de la Companyia elèctrica subministradora, sense que afecti el repartiment, car continua la mateixa proporcionalitat del sostre (veure els plànols).

Alhora, tots els organismes interessats en la dotació de serveis dels àmbits s'han manifestat durant el tràmit del Pla Especial, per a assessorar la urbanització.

Les quotes sectorials calculades serviran per al repartiment del total de les despeses generals (aigua, sanejament i electricitat, així com viari d'accés en sòl no urbanitzable o urbanitzable) perquè l'edificabilitat es relaciona clarament amb les necessitats de servei, tal com estableix el Pla General.

COMPATIBILITAT AMB ELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ SECTORIALS

Els Projectes dels sectors de Riera Roquet (sector 14) en dues fases, Mas Puigverd (sectors 15, 19-20 I UA I UA 5)

també en dues fases i Mas Reixach (sector 27), d'iniciativa municipal, tenen en compte els requeriments de desenvolupament i connexió amb les xarxes generals, quan no en desenvolupen directament trams, d'acord amb les companyies subministradores.

Així, el de Riera Roquet (1ª fase de l'any 2001: calçada del vial central amb canonades soterrades en espera, i 2ª, de serveis i vial secundari, pendent de finalització a mitjan del 2009) suposa el capçal i final del sistema municipal del sanejament i de l'abastament d'aigua, amb els quals empalmaran a tocar de la riera Vallmanya o Roquet. En quant a la infraestructura elèctrica, suposa les connexions de m.t. al llarc de la façana sud del vial longitudinal, unint tres ET, una d'elles existent aprop de la N-II. El pressupost és d' 1.2 M €UR.

El del conjunt del Mas Puigverd engloba les UA 4 i UA 5 i els sectors 15 i 19-20 (1ª fase de l'any 2001: calçada dels vials interns amb canonades soterrades en espera, i 2ª, d'acabament de voreres i de serveis interns per complet: aigua, plujanes, residuals i telèfon, pendent de finalització a mitjan del 2009 igualment com l'anterior, si bé la interferència de la construcció de la perllongació de l'autopista C-32, a càrrec de l'adjudicatària, ha retardat l'efectiva realització) suposa l'avançament de la canonada de D500 d'aigües negres pel vial nord, en uns 450 m linials, que serà aprofitada com a xarxa general. L'electricitat, que conforma una anella de m.t. i que uneix varies ET existents i dues de noves, també permet realitzar part de la línia general des de l'ET de Menadiona-Robama cap a l'oest. El pressupost és de 2.2 M €UR.

L'àmbit del sector de Mas Reixach té un calendari semblant i representa el capçal igualment del sanejament i de l'abastament d'aigua, amb un pressupost de 4 €UR.

Finalment, durant l'any 2009 s'ha realitzat la urbanització del vial d'accés general des del sector 14 al 19-20, a càrrec del beneficiat immediat (INDITEX) dins del seu propi sector nombre 36 d'Activitats Serra de Vallplana, amb els serveis propis fets, i el tram de xarxa elèctrica general avançat pel mateix vial.

De tot el qual se'n dedueix la compatibilitat i avançament de les iniciatives d'urbanització sectorials, finalitzades o en procés d'acabament, mentre s'ha redactat el Projecte Complementari dels mateixos, per a la portada d'aigua i per al sanejament generals, descrits a continuació.

INFRAESTRUCTURES GENERALS PREVISTES

Les infraestructures generals actualment ja estudiades pertanyen a la dotació elèctrica, de la qual es tenen els estudis de FECSA-ENDESA, i del PROJECTE COMPLEMENTARI D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS INDUSTRIALS NORD, que afecta el subministrament d'aigua i el sanejament, actualitzat el gener del 2009 i redactat per J.Bantí, enginyer industrial.

Per tant, l'execució dels accessos generals no té projecte, ni tampoc resten sel·leccionats els que poden considerar-se, dintre del Pla General: pel sud fins al poble, o per l'oest fins al sector 27 i a la N-II, a més de millores que puguin succeir-se dintre de la reserva del planejament.

1. Xarxa general d'electricitat.

La companyia subministradora planteja des de la subestació de Tordera el traçat de 4 tubulars per a creuament del riu ,amb perforació dirigida, a l'alçada de l'extrem nord de Fibra Color.

Amb arquetes de registre en els dos marges del riu, proposa seguir per la mota oest amb nous cables alimentadors de tres circuits independents de 3 (1x240)mm² Al 18/30 kV fins al desguàs de les rieres de Vallplana i Vallmanya a la Tordera, per on gira per arribar enfront del terreny buit a l'est de Menadiona.

L'objecte, d'acord als plànols és fer arribar un circuit independent a cada un dels sectors compromesos i soterrar les línies en els trams urbanitzats, per seguir aèries en direcció sud-oest.

Aquest esquema general -- que ha de ser part del què la companyia creu que ferà en el futur i que no és conegut -- resulta compatible i es recolza amb les xarxes internes executades o en fase de finalització en els sectors.

El pressupost d'execució material total, inclosa obra civil, topografia, projecte de enginyeria, permisos i altres és de 4.5 M €UR, al qual s'hi ha de sumar 1.7 M €UR de repercussió en el potenciament de la receptora. L'interès municipal es troba en economitjar la despesa i no duplicar-la.

2. Abastament d'aigua potable (Projecte de referència).

En l'actualitat, amb una xarxa municipal d'aigua potable gestinada per SOREA. SA, el municipi de Palafròls es subministra a partir de la canonada general d'abastament

d'aigua potable del Maresme Nord, propietat del Consell Comarcal del Maresme .El subministrament es porta a terme mitjançant canonada DN 200 fins l'estació d'elevació i, a continuació fins al dipòsit general situat a cota 82 i de 500 m3, de capacitat. Cal dir que la primera fase d'obra del Projecte complementari suposà la substitució de l'antic tram de canonada d'impulsió des del carrer Roig i Jalpí cantonada camí del Castell fins al dipòsit general i, ara mateix, aquest tram és canonada de polietilè DN 250.

A partir d'aquest subministrament en alta i, mitjançant sobreelevació, s'envia l'aigua al dipòsit regulador de la urbanització Mas Carbó.

Des del dipòsit general (500 m3) s'alimenta la xarxa del casc urbà de Palafròls, inclòs el barri de Sant Lluís, mitjançant un nou tram inicial de canonada de polietilè 315 que fou també objecte de primera fase d'actuació, amb la seva implantació com a substitució de l'antiga canonada, fins el carrer Roig i Jalpí.

Independentment, i mitjançant una derivació pròpia de la canonada general d'abastament del Maresme Nord, s'alimenta la zona de Sant Genís de Palafròls i Ciutat Jardí.

La urbanització Mas Reixach s'alimenta des de la xarxa de distribució de Tordera, gestionada per AQUALIA.

Cas específic és el de la indústria INFAR, inclosa en el sector 14 - Mas Roquet, que disposa d'un subministrament propi des de la xarxa municipal derivat de Mas Carbó, a substituir pel nou abastament.

La incorporació a l'abastament municipal dels sectors industrials inclosos en el Pla Especial Urbanístic d'Infraestructures dels Sectors d'Activitats Nord , suposa modificar el Projecte inicial d'abastament d'aigua potable ,de Març de 2001, en base a les noves instal·lacions derivades del càlcul de dotacions necessàries que són objecte de l'Annex 1 a la present Memòria Descriptiva, segons el següent detall:

- Construcció d'un nou dipòsit regulador d'una capacitat de 1.000 m3, situat a l'annex existent i a la mateixa cota.
- Instal·lació d'una nova canonada de distribució , mitjançant canonada de diàmetre 355 mm , amb una llargada de 3.072 ml. Des del carrer Roig i Jalpí xamfrà Camí del Castell fins al sector Mas Puig Vert
- Instal·lació d'una nova canonada de distribució , mitjançant canonada de diàmetre 355 ,amb una llargada

de 1.078 ml del sector Mas Puigvert al sector Mas Reixac.

- Instal·lació d'una nova canonada de distribució , mitjançant canonada de 250 mm, amb una llargada de 528 ml per alimentació del sector Mas Roquet , derivada de la canonada DN 355.

En una futura actuació caldria contemplar la substitució de la canonada de baixada des dels dipòsits fins al carrer Roig i Jalpí , amb instal·lació de canonada PEAD 400 PN10, per tal de garantir les necessitats d'abastament de tot el casc urbà i zones industrials.

El pressupost d'execució material de l'abastament d'aigua és de 712.180.29 €UR, i el del nou dipòsit de 182.256.71 €UR, el qual s'hi ha de sumar capítol d'obra comuns amb el sanejament.

3. Xarxa de sanejament (projecte de referència).

Ara mateix, els sectors industrials i d'activitats Nord no disposen de xarxa de sanejament pròpiament dita, com a servei general.

Les indústries Robama, Bioibèrica, Menadiona, Cognis Ibèrica i Sandoz Ibèrica, del Sector Mas Puigvert, INFAR, del Sector Mas Roquet i Escolor , del Sector Mas Reixac, impulsen les seves aigües residuals fins arqueta general ubicada davant la Masia Mas Puigvert, d'on deriva una canonada de gravetat de PVC DN 200 mm fins a la seva connexió a la xarxa municipal de clavegueram , al costat del camp de Futbol Municipal. La resta d'indústries del sector Mas Puigvert disposen de dipòsits d'aigües residuals , buidats periòdicament per gestor autoritzat.

Pel que fa al Sector 14 , Mas Roquet , algunes activitats desguassen a la canonada de sanejament que discorre paral·lela a la riera de Valmanya , fins a l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals de Tordera.

La Urbanització Mas Reixac disposa d'una claveguera general conduïda fins a l'estació d'impulsió de la indústria Escolor. Aquestes aigües, integrades amb les de la indústria, són aportades a l'arqueta general de Mas Puigvert.

La nova xarxa de sanejament , justificada en funció dels resultats obtinguts en els càlculs de cabals de disseny , que es reuneixen en l'Annex 4 a la present Memòria Descriptiva , suposa les següents actuacions :

- Canonada de sanejament de PVC de DN 315 mm, de sector Mas Roquet a confluència amb Mas Reixac (longitud 528 m).
- Canonada de sanejament de PVC de DN 400 mm , de sector Mas Reixac i urbanització Mas Reixac a confluència amb Mas Roquet (longitud : 1.078 m).
- Canonada de sanejament de PVC de DN 500 mm i de 37 m de longitud des de confluència canonades Mas Roquet - Mas Reixac a sector Mas Puigverd.
- Canonada de sanejament de PVC de DN 500 mm discorrent pel vial de Mas Puigverd fins incorporació amb canonada industrial d'arqueta Mas Puigverd , a l'inici del Camí de Ginesta (915 ml). Aquest tram ha estat ja executat com a part de les obres d'urbanització del Polígon Industrial Mas Puigverd - 2^a FASE.
- Canonada de sanejament de PVC de DN 400 mm des de l'arqueta de Mas Puigverd fins al col·lector general del col·lector de la Ginesta , en una longitud de 631 ml. Aquest tram ha estat ja executat com a part de les obres d'urbanització del Polígon Industrial Mas Puigverd - 2^a FASE .
- Col·lector de sanejament de PVC de DN 500, de 2.822 m de longitud, des del sector Mas Puigverd fins connexió amb la xarxa de sanejament existent , prop de la girola d'accés al casc urbà de la carretera B-682.

Totes les canonades seran de PVC , corrugat per sanejament, extrusionat exterior i llis interior, de doble paret i autoportants, amb una rigidesa circumferencial específica de 8 KN/m², amb una unió de junta elàstica.

El pressupost d'execució material del sanejament és de 347.396.10 €UR, al qual s'hi ha de sumar els capítols d'obra comuns amb l'abastament d'aigua.

AVALUACIÓ DE LA DESPESA DEL PLA ESPECIAL

D'acord amb les consultes a les empreses de subministre i els Projectes existents, la despesa del present Pla té la següent avaluació econòmica.

1. Abastament general d'aigua.

El Projecte d'abastament general d'aigua als sectors industrials redactat per J. Bantí, enginyer, iniciat el tràmit el 2004, i reformat, "segona fase del projecte complementari als d'urbanització del sector industrials nord" del gener del 2009, del mateix autor suposa

l'ampliació dels dipòsits municipals del camí del Castell de 500 m³ a 1.500 m³, i la canonada des dels mateixos fins a l'entrada sud dels sectors industrials del Mas Puigverd, així com la renovació de la canonada existent d'impulsió als dipòsits.

Enclou els sectors 19-20, 15 i UA-4 i UA-5 de l'àmbit del Mas Puigverd i el 14 de Mas Roquet i el 27 del Mas Reixach. Manca la dotació al nou sector 36.

2. Electricitat en mitja tensió.

Des de la sub-estació receptora que FECSA-ENDESA té a Can Bartolí (Tordera), l'empresa manifesta que cal estendre una línia triple de mitja tensió, fins a l'entrada nord dels sectors industrials, possiblement aprop de la depuradora existent. L'actual dotació és insuficient i les ampliacions s'han de fer amb dues noves línies soterrades sota la llera del riu (veure informe de FECSA 2009).

Alternativament s'ha descartat la possibilitat d'una estació transformadora aprop de la riera de Vallplana, junt al sector 19-20, aprofitant el pas aeri de la línia bàsica.

La situació és la següent:

- Bioibèrica pot precisar a mig termini uns 1.500 KW.
- Robama i Menadiona tenen uns 1.000 KW cada una.
- Sandoz té sol·licitada una dotació d'uns 50 KW.
- Filsa té una dotació d'uns 160 KW
- altres

El planejament urbanístic comporta estrictament una dotació global de 399.844 m² de sostre x 125 W/m² = 49.980 KW, però es considera:

- actualment el subministre puja a molt menys de la meitat
- el valor expressat és teòric
- la dotació unitària només s'assoleix en empreses de tipus específic, que en els presents sectors ha de corregir-se a la baixa (magatzems, venda...):
s'estima adequada una dotació de 200 KW per cada parcel·la d'activitats promig, de 4.000 m² de sòl i 4.000 m² de sostre (50 W/m²)

En resum, sembla adequat preveure una nova dotació de reforç per noves línies a l'existent, de l'ordre de 17.500 KW, el qual permetria un nou impuls a l'actual nivell.

La despesa general es pot avaluar segons el capítol anterior, depenent de la solució definitiva.

3. Sanejament.

Atès que la depuradora de Tordera existent que actualment s'amplia absorbeix la situació deficitària, i que el sistema actual és privat i gairebé exhaurit, s'ha de treballar amb pre-depuració individual i impulsio cap al sistema de l'alt Maresme, per canonada junt al riu (veure plànol nombre 6). A més, s'ha de reparar i rectificar en part l'existent aprop del barri de Santa Maria, de servei de la zona industrial, el qual restarà finalment anul·lat.

El Projecte de sanejament general dels sectors industrials redactat per J. Bantí, enginyer, iniciat el tràmit el 2004, i reformat, "segona fase del projecte complementari als d'urbanització del sector industrials nord" del març del 2007, del mateix autor preveu una canonada des dels mateixos fins al poble, el punt on conflueixen la riera Burgada i el rec Viver.

Enclou els sectors 19-20, 15 i UA-4 i UA-5 de l'àmbit del Mas Puigverd i el 14 de Mas Roquet i el 27 del Mas Reixach. Manca la dotació al nou sector 36, que s'exclou del present Pla.

4. Accessos generals.

La millora dels accessos sud fins al poble (nou asfaltatge, drenatge, il·luminació...) i nord la connexió per l'oest fins al sector nombre 27 (obra completa) s'estima en 3.800 m x 12 m promig x 40 €/m² = 1.824.000 €. Poden encloure's també els punts neuràlgics i d'intersecció de la xarxa.

5. Avaluació total.

Per tot el qual, la despesa total s'estima en uns 7.44 M € més els accessos i un total 9.28 M €. Es constata l'existència de projecte o informe tècnic elèctric de l'empresa subministradora i dels d'abastament d'aigua i sanejament, així com els projectes d'urbanització sectorials, amb els quals es compatible, i únicament manquen els altres projectes parcials d'accessos viaris.

DETERMINACIONS

I. Càrregues urbanístiques de la propietat.

Els propietaris compresos en els sectors delimitats segons el Pla General nombres 14 **RIERA ROQUET**, 15 **INDUSTRIAL MAS PUIGVERD**, 19-20 **AMPLIACIÓ INDUSTRIAL MAS PUIGVERD**, 27 **INDUSTRIAL MAS REIXACH** i els polígons d'actuació del Pla General **UA 4** i **UA 5** del Mas Puigverd, resten subjectes a:

a) el costejament i la distribució de la despesa dels serveis d'abastament d'aigua, provinent de la xarxa urbana municipal, de l'energia elèctrica, segons les previsions de la Companyia elèctrica subministradora, inclús el soterrament de línies en mitja tensió, del sanejament de les aigües residuals una vegada admeses a la xarxa pública, fins a la connexió amb ella o directament amb depuradores, inclús la despesa que pugui resultar del reforç necessari de la xarxes existents per a l'ús dels sectors industrials en qüestió, i també els accessos viaris comuns fins a connectar amb els sòls urbans o infraestructures més propers

b) la distribució de les despeses anteriors als propietaris dels anteriors sectors de sòls urbans o urbanitzables, aquests amb el Pla Parcial aprovat, en proporció a l'aprofitament de què disposin, mesurat en sostre edificable; és a dir: els sectors configurats per les Unitats d'Actuació (o Polígons) UA 4 i UA 5, i els sectors 14, 15, 19-20 i 27, segons les quotes poligonals de l'apartat següent

c) la previsió d'incorporar al repartiment de la despesa els sectors, a mida de què disposin de planejament sectorial definitivament aprovat, de manera que es procedirà a revisar-ne el contingut, en el seu cas, segons els mateixos criteris normatius del present Pla Especial quan s'aprovi algun nou Pla Parcial, i

d) la previsió de la constitució d'una Entitat Col·laboradora de Conservació d'aquella urbanització general amb els mateixos criteris i abast anteriors.

II. Quotes poligonals.

Són d'aplicació:

àmbit	quota sector
UA 4	17.11
UA 5	9.05
sector 14	11.38
sector 15	13.60
sector 19-20	30.58
sector 27	18.28
TOTAL	100.00

III. Règim de les quotes.

Les quotes de l'apartat II es modificaran per raó de l'aprovació d'un nou planejament sectorial o per la seva modificació, atenent als mateixos criteris.

IV. Condicions de la dotació de serveis.

1. Abastament d'aigua: les indústries que no es troben connectades a la xarxa municipal i que disposen de captacions subterrànies hauran de regularitzar la situació administrativa dels aprofitaments dels quals no es disposi de la corresponent autorització/concessió, d'acord al Text Refós de la Llei d'Aigües i RDPH.

2. Sanejament: les aigües residuals que arribin a l'EDAR de l'Alt Maresme han de disposar de la qualitat necessària per acomplir els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua i els límits permesos en el Decret 130/2003 del Reglament dels serveis públics de sanejament.

3. Xarxa elèctrica: s'obtindrà autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua respecte del traçat de la línia pel marge dret de la Tordera fins a la Fibracolor, presentant-ne alternatives de solució, així com de l'Ajuntament de Tordera.

4. Afeccions ambientals: s'ha de respectar la zona de servitut de 5 m d'amplada, que determina el RDPH pels diferents cursos d'aigua, així com en els encreuaments amb lleres públiques caldrà obtenir autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua. És d'aplicació, a més, la Directiva Marc de l'Aigua als projectes constructius i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya.

DOCUMENTACIÓ

Document escrit, amb els plànols:

- No. 1. SITUACIÓ, a e: 1/10.000, en DIN A3
- No. 2. RÈGIM DEL SÒL – RÈGIM DEL SÒL I SECTORS DE PLANEJAMENT, a e: 1/10.000, en DIN A3
- Nos.3-4-5-6-7. DETALL DE L'ORDENACIÓ I PARÀMETRES, a e: 1/2.000, en cinc fulls, en DIN A3
- No. 8. XARXES GENERALS I ACCESSOS VIARIS, a e: 1/10.000

ÍNDEX

	plana
Objecte	3
Situació i extensió	3
Estat de fet	3
Marc normatiu de referència: Revisió del Pla General	4
Conclusions del contingut normatiu de la Revisió del Pla General d'Ordenació	8
Contingut del present Pla Especial	9
Càlcul de les quotes sectorials	10
Compatibilitat amb els projectes d'urbanització sectorials	11
Infraestructures generals previstes	
1. Infraestructura general d'electricitat	13
2. Abastament d'aigua potable	13
3. Xarxa de sanejament	15
Avaluació de la despesa del Pla Especial	16
1. Abastament general d'aigua	16
2. Electricitat en mitja tensió	17
3. Sanejament	18
4. Accessos generals	18
5. Avaluació total	18
Determinacions	19
I. Càrregues urbanístiques de la propietat	19
II. Quotes poligonals	19
III. Règim de les quotes	20
IV. Condicions de la dotació de serveis	20

Palafolls, el setembre del 2009.

st. Joseph-Raimon Amer i Elies
- arquitecte urbanista